

Verslag van het overleg tussen bestuur HVM en MT Wonen Meerssen d.d. 11 februari 2020

Aanwezig namens bestuur HVM:

dhr. Cabo
dhr. Vermeeren
dhr. Dejong
mw. Jacobs

Aanwezig namens MT Wonen Meerssen:

Luc Van den Bergh
Frans Gärtener
Sanne Scholten (notulist)

Afwezig:

mw. Lahaye
dhr. Muijtjens
mw. Planidina
mw. Soemers

Agenda

1. Opening
2. Notulen HVM - MT Wonen Meerssen d.d. 23 september 2019
3. Notulen HVM - RvC - MT Wonen Meerssen d.d. 25 november 2019
4. Jaarplan 2020 Wonen Meerssen
5. Adviesaanvraag huurbeleid
6. Stand van zaken prestatieafspraken
7. Benchmark
8. Informatiebijeenkomst HVM met bewonerscommissies
9. Begroting 2020 HVM
10. Gewijzigde warmtewet
11. 115.000 extra huishoudens hebben recht op huurtoeslag
12. Heroverweging beleid zonnepanelen
13. Verzoek van gemeente Meerssen m.b.t. Eburonenstraat
14. Rondvraag

1. Opening

Dhr. Cabo opent de vergadering.

2. Notulen HVM - MT Wonen Meerssen d.d. 23 september 2019

Het verslag wordt vastgesteld

3. Notulen HVM - RvC - MT Wonen Meerssen d.d. 25 november 2019

De huurderscommissarissen dhr. Timmermans en dhr. Spruijt zouden voor de eerstvolgende vergadering met HVM in april een afspraak maken met het bestuur van HVM. Dit is nog niet gebeurd.

Luc Van den Bergh zou contact opnemen met Bram Dejong in verband met de erkenning van de bestaande bewonerscommissie in het complex aan de Marie Koenenhof in Geulle. Ook dit is nog niet gebeurd.

4. Jaarplan 2020 Wonen Meerssen

Dit stuk is nagezonden, maar is op A4-formaat niet goed leesbaar. HVM heeft dit dus niet kunnen bestuderen. Wonen Meerssen zal het plan op A3-formaat uitprinten. Het jaarplan wordt opnieuw geagendeerd voor de volgende vergadering.

5. Adviesaanvraag huurbeleid

Wonen Meerssen heeft op 23 januari 2020 een schriftelijke adviesaanvraag gedaan voor de huurverhogingsronde per 1 juli 2020. Daarin stelt Wonen Meerssen een inflatievolgende huurverhoging voor van 2,6 procent. Er is niet gekozen voor een extra huurverhoging bovenop de inflatie en ook niet voor een inkomensafhankelijke huurverhoging.

Dhr. Dejong licht de argumenten van HVM toe waarom de huurverhoging zo laag mogelijk moet zijn. Gezien de opbouw in de afgelopen jaren (0 procent in 2018 en 1 procent in 2019) vraagt HVM om een huurverhoging van 1,25 procent voor alle huurders. Een schriftelijke reactie met daarin ook de argumentatie volgt uiterlijk 5 maart 2020.

6. Stand van zaken prestatieafspraken

Wonen Meerssen en HVM willen graag de prestatieafspraken van 2019 evalueren en nieuwe afspraken maken met de gemeente Meerssen, maar gepland overleggen zijn vanuit de gemeente al meerdere malen geannuleerd.

7. Benchmark

De benchmark is reeds besproken in het overleg tussen HVM, RvC en MT Wonen Meerssen op 25 november 2019.

8. Informatiebijeenkomst HVM met bewonerscommissies

HVM organiseert op 2 maart aanstaande een informatiebijeenkomst voor de bewonerscommissies in De Proosdij. Hiervoor hebben zich inmiddels 23 personen aangemeld. Zoals het er nu uitziet, zullen alle bewonerscommissies vertegenwoordigd zijn.

9. Begroting 2020 HVM

Wonen Meerssen heeft de begroting voor 2020 van HVM ontvangen en bestudeerd. Wat opvalt is dat HVM de afgelopen jaren steeds ruim binnen de begroting bleef.

Wonen Meerssen vraagt ook naar de jaarstukken over 2019. Deze moeten nog door de kascommissie worden bekeken en daarna worden besproken in de ALV van HVM. Daarna zal Wonen Meerssen deze ontvangen.

10. Gewijzigde Warmtewet

HVM vraagt wat de gewijzigde Warmtewet betekent voor de huurders van Wonen Meerssen. Wonen Meerssen heeft echter geen complexen waarop de Warmtewet van toepassing is. In de huidige situatie valt blokverwarming namelijk niet meer onder de Warmtewet.

11. 115.000 extra huishoudens hebben recht op huurtoeslag

HVM vraagt of Wonen Meerssen iets voor deze mensen kan betekenen. Wonen Meerssen weet niet wie deze mensen zijn, maar heeft een artikel op haar website gezet en verspreid via sociale media. Dit artikel bevat een link naar de website van de Belastingdienst waar men een proefberekening kan maken. Komt men er niet uit, dan kan men zich melden bij Wonen Meerssen. HVM zal deze informatie ook via hun kanalen communiceren.

12. Heroverweging beleid kosten zonnepanelen

HVM vraagt of het niet eenvoudiger is om huurders een vaste prijs per paneel te rekenen, want het huidige beleid van Wonen Meerssen is moeilijk uit te leggen. Wonen Meerssen sluit hiermee echter aan bij het advies van de Woonbond om een huurdersbijdrage vast te stellen van 50 tot maximaal 75 procent van de besparing. Wonen Meerssen vraagt een huurdersbijdrage van 50 procent, waarmee zij na 20 tot 25 jaar quitte zou spelen. Wonen Meerssen zal een en ander nog een toelichten in een artikel op de website.

13. Verzoek van gemeente Meerssen m.b.t. Eburonenstraat

HVM vraagt wat het verzoek van gemeente Meerssen aan Wonen Meerssen met betrekking tot de Eburonenstraat inhoudt. Gemeente Meerssen wil het pleintje voor de flats aan de Eburonenstraat en het parkje tussen de Klinkenberg en de Eburonenstraat opknappen en heeft Wonen Meerssen om een bijdrage gevraagd. Wonen Meerssen is bereid om een bijdrage te geven, mits de Autoriteit woningcorporaties hiermee instemt.

14. Rondvraag

Tamara Lahaye heeft een vraag over de renovatie van de woningen in Meerssen-West. HVM is benieuwd naar de status omtrent de offertes bij verschillende aannemers en of Wonen Meerssen al weet hoe nu verder. Wanneer gaan de woningen gerenoveerd worden? Is dat binnenkort, of duurt dat nog maanden en welke straten worden als eerste aangepakt?
→ Omdat het steeds moeilijker wordt om voor kleinere projecten een aannemer te vinden, wil Wonen Meerssen voor minimaal vijf jaar een aannemer aan zich binden. Wonen Meerssen heeft hiervoor 8 aannemers benaderd. Deze hadden alle 8 interesse en hebben zich aan Wonen Meerssen gepresenteerd. Op basis daarvan heeft Wonen Meerssen er 3 geselecteerd. Zij worden uitgenodigd om deel te nemen aan een aanbesteding. Naar aanleiding daarvan wordt één partij gekozen. Op dit moment is er dus nog geen planning bekend. Wonen Meerssen hopt na de bouwvak meer duidelijkheid te kunnen geven.

Leon Vermeeren vraagt: Stel... Wonen Meerssen zou niet gehinderd worden door belemmerende wet- en regelgeving, wat zou dan voor Wonen Meerssen op het wenslijstje staan om gerealiseerd te worden, direct en op langere termijn? Wat zijn concreet, op dit moment, die grootste belemmeringen voor WM (los van een gemeente zonder woonvisie)?

→ De grootste belemmeringen voor Wonen Meerssen zijn in de eerste plaats de financiën en in de tweede plaats de toewijzingsregels. Voor Wonen Meerssen staat betaalbaarheid voorop, dus als Wonen Meerssen geen Verhuurderheffing en vennootschapsbelasting zou hoeven te betalen, dan zou zij in de eerste plaats een nog gematigder huurbeleid voeren en in de tweede plaats zou ze de verduurzaming versnellen. Dat komt ook de betaalbaarheid ten goede. In de derde plaats zou er vervangende nieuwbouw worden gepleegd, waarbij eengezinswoningen worden vervangen door appartementen en ook woningen voor de middeninkomens zouden worden gebouwd, afhankelijk van de woonvisie van de gemeente Meerssen.

Voor akkoord, Meerssen, d.d. 10-6-2020

Namens Wonen Meerssen

L. Van den Bergh

Namens Huurders Vereniging Meerssen

J. Cabo

Actielijst

Nr.	Datum	Actie	Wie	Afgehandeld
2019-06	18-06-2019	Heroverwegen beleid kosten zonnepanelen	WM	11-02-2020
2019-10	18-06-2019	Agenderen Duurzaamheidsbeleid	WM	
2020-01	11-02-2020	Huurderscommissarissen vragen een afspraak te maken met bestuur HVM	WM	✓
2020-02	11-02-2020	Contact opnemen met bewonerscommissie Geulle	WM	✓
2020-03	11-02-2020	Jaarplan 2020 op A3-formaat uitprinten	WM	✓
2020-04	11-02-2020	Schriftelijke advies uitbrengen over huurbeleid 2020 (uiterlijk 5 maart 2020)	HVM	✓
2020-05	11-02-2020	Jaarstukken 2019 naar Wonen Meerssen na ALV	HVM	✓
2020-06	11-02-2020	Huurders informeren over mogelijk recht op huurtoeslag	HVM	✓
2020-07	11-02-2020	Huurders informeren over beleid kosten zonnepanelen	WM	✓